

交通部觀光局 函

機關地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓

聯絡人：林永青

聯絡電話：02-23491500#8518

傳真電話：02-27118241

電子信箱：uc23@tbroc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國102年12月25日

發文字號：觀業字第10230037111號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局辦理貴公司申請籌設國際觀光旅館「日暉池上
渡假會館」變更設計案審查會會議紀錄，請查照。

說明：

一、復貴公司102年9月23日未具文號申請函。

二、本案經本局102年11月22日召開觀光旅館審查小組會議審查，其決議如下：

(一)本案申請變更後之設計建蔽率36.19%、容積率111.92%，小於原核准之設計建蔽率36.64%、容積率119.44%，其亦未涉及擴增基地範圍、面積、房間總數，依行政院環境保護署書面意見，非屬認定標準第31條第1項第14款規定之興建或擴建，免實施環境影響評估。

(二)本案分期興建、分期營運部分，應依觀光旅館業管理規則第9條等相關規定辦理。

(三)本變更設計申請案，經審查符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定，原則同意變更，請貴公司確依審查委員之意見修正建築設計圖說及書面資料等，俟修正後資料送本局審查後，據以核發變更設計同意函，前開審查如有必要時得再另召開會議進行審查。

(四)有關涉及建管、消防、衛生、安全管理及環保等事項，均請依各該主管機關法令規定辦理。



正本：日暉池上股份有限公司

副本：行政院環境保護署、臺東縣政府建設處、本局國民旅遊組、花東縱谷國家風景區管理處(副本均含附件)

裝



訂

線

交通部觀光局召開日暉池上股份有限公司申請籌設中
國際觀光旅館「日暉池上渡假會館」變更設計審查
會議紀錄

壹、會議時間：102年11月22日(星期五)上午9時30分

貳、會議地點：本局9樓簡報室 記錄：林永青

參、主席：劉副局長喜臨（業務組賴組長炳榮代理）

肆、出席單位及人員：(如附會議簽到單)

伍：主席致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、審查意見及討論摘要：(如後附)

捌、審查意見及討論摘要：

一、黃委員有良

- (一)本案泳池為避開東北季風造成缺少西向之日照，建議調整部分泳池位置至有日照之區域，以增加旅客使用泳池之意願。
- (二)建議西餐廳面向游泳池方向使用玻璃隔間，另兒童泳池隔離綠地不足，可加種樹木。
- (三)請詳細標示泳客更衣沐浴等相關空間。
- (四)建議減少南向旅館棟前方之道路寬度，並於建築物前方加種樹木，以及加強景觀植栽。
- (五)請詳細標示客房內 mini bar、行李架、沙發座椅等相關位置；另雙人房 I 應標示出窗戶位置，並請評

估床舖是否太小。

(六)B棟之雙人房E及單人房B視線不佳，以及C棟會議室之柱子太多影響會議室之品質，建議評估調整。

(七)建議C棟逐層退縮之房間增加窗戶，並利用屋頂平台規劃為屋頂花園之休閒型旅館。

(八)建議停車場加種樹木，並加強整體景觀植栽。

二、陳委員耀東

(一)本案變更後之建築計畫，其管理集中、出入動線明確，且各棟視野採光佳，有助降低營建成本。

(二)本案分期興建分期營運應依觀光旅館業管理規則第9條之規定辦理。

(三)A、B棟先營運，未標示其後場相關設施及供員工使用之相關設施(如員工更衣室、員工餐廳等)，請補充標示及說明。

(四)請敘明A、B棟住宿旅客之進出動線，以及後續C棟加入營運後，該3棟之人員進出動線及人車分離動線之規劃；另本案各棟中間並無遮雨蓬，請敘明雨天時住宿旅客進出之處置方式。

(五)請敘明各棟住宿旅客到達泳池等附屬設施之行人動線規劃。

(六)建議各種房型設置座椅沙發，另衣櫥深度不足，以及套房A、套房B之衛浴設施宜再加強。

(七)建議面對露台之房間，可增加窗戶。

(八)請敘明本案空氣調節設備是否屬中央空調，另請考量房間陽臺外擺設冷氣室外機將影響整體景觀，宜改置至屋頂等場所。

三、周委員煌燉

- (一)本案 A、B 棟先行營運，惟泳池等相關設施係規劃於第 2 期營運之 C 棟，住宿旅客如欲使用泳池，必須至距離 1 公里之日暉國際渡假村，將造成旅客不便，建議 C 棟及其相關設施改為第 1 期，A、B 棟改為第 2 期。
- (二)C 棟套房 A 房間內擺設 3 張床，其剩餘空間無法置放椅子，建議減床或擴大陽台以增加空間。

四、許委員順旺

- (一)本案員工人數編制與客房數比例偏低，402 間客房及中、西餐廳、酒吧、會議室、宴會廳及各種遊樂設施，員工編制僅 130 人(其中餐飲編製僅 30 人【廚房 8 人及外場 22 人】，客房 32 人)，應說明如何維持國際觀光旅館之經營品質。
- (二)圖表對照說明請予以釐清，如籌設申請變更設計報告書 P2 之客房數及類別為：單人房 30 間、雙人房 197 間及套房 175 間，與興辦事業變更對照表 2/7 單人房 30 間、雙人房 228 間及套房 144 間，其雙人房、套房數據不符合。
- (三)請說明有無規劃行動不便客房及房間數。
- (四)宴會廳可容納 69 桌共 828 人用餐，除設計圖規劃之廚房面積明顯不足外，宴會廳後走道之上菜區不可作為廚房面積使用；另宴會廳無備品儲藏間，且洗手間須與西餐廳共用，建議增加規劃。
- (五)中、西餐廳中間未規劃洗手間，必須經過會議室至酒吧區才有小型洗手間，建議在中、西餐廳之間增

設洗手間，以方便客人使用。

五、賴委員炳榮(代理主席)：

- (一)請敘明 A、B 棟先行營運時，其人員及備品之規劃，以及住宿旅客使用距離 1 公里之日暉國際渡假村附屬休閒設施時，其交通方式及動線規劃。
- (二)請說明 A、B 棟與 C 棟中間之柏油道路開放遊覽車進入接送旅客時，如何避免影響區內之行人動線安全，以及造成區內空氣污染之因應措施。

六、行政院環境保護署(書面意見)

- (一)開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱認定標準)及本署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定認定。
- (二)依本案開會通知單所附資料，本案原已經目的事業主管機關許可(93 年 8 月 13 日觀業字第 0930022427 號函同意籌設觀光旅館)，請再確認原案是否確實無須實施環境影響評估。
- (三)如原案確實無須實施環境影響評估，則本次申請變更原許可內容，應以申請變更部分依現行認定標準規定認定應否實施環境影響評估，因本次申請變更內容主要為建築配置及設計，未涉及擴增基地範圍、面積、開發強度(建蔽率及容積率)、房間總數等，非屬認定標準第 31 條第 1 項第 14 款規定之興建或擴建，免實施環境影響評估。

七、本局國民旅遊組(書面意見)

- (一) 本案興辦事業計畫係於 92 年間審核特定農業區興建觀光旅館案，申請人後依本局核定興辦計畫內容向臺東縣政府申辦用地變更(免辦開發、水保、環評)，另本局已於 93 年公布「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」等規定，係適用觀光旅館審查興辦事業計畫，爰本次變更之法規依據及審查程序，建議依上開要點辦理。
- (二) 本案基地係位於花東縱谷國家風景區管理處內，面積 3.79 公頃，依行政院環境保護署 98 年修訂之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 14 款規定，觀光旅館之興建，位於國家風景申請開發面積 1 公頃以上須辦理環評，惟查 92 年係免辦環評，宜釐清確認本案本次變更是否須辦理環評，以免後續爭議。

八、日暉池上股份有限公司說明：

- (一) 本案游泳池缺少西向日照係考量避開東北季風而規劃，將依委員建議，評估調整部分泳池位置，以增加日照區域。
- (二) 目前員工編製 130 人為初步推算，未來將視營運績效增加員工至 200 人，並以增加當地附近鄉鎮之就業人才及原住民保障名額為主要編制人員。
- (三) 籌設申請變更設計報告書 P2 與興辦事業變更對照表 2/7 之雙人房、套房數量不符，係籌設申請變更設計報告書 P2 筆誤，將予以修正。
- (四) 本案將於 B 棟設置 5 間行動不便客房。
- (五) 宴會廳廚房面積不足及中、西餐廳之間未規劃洗手

間，將予以修正。

- (六)西餐廳及中餐廳面向泳池部分，其設計本為大片落地窗，將補充圖面說明。
- (七)將依委員意見補充泳池之更衣、衛浴設施，並增加景觀植栽數量。
- (八)將增加圖說敘明客房內 mini bar、行李架、沙發座椅等相關位置，以及雙人房 I 之窗戶位置。
- (九)B 棟之雙人房 E 及單人房 B 視線不佳，其棟距離達 7.06 公尺，惟屬建築設計之轉角位置，致視野景觀受限，將搭配房價調整作為配套措施。
- (十)會議室之樑柱規劃，係因應臺東地區常有中強度地震，故建物結構無法採用長跨度柱位設計，將規劃每 1 會議室以 4 個會議單元組合，以降低柱位之影響。
- (十一)將加強各層退縮露臺之屋頂景觀綠化。
- (十二)分期興建、分期營運部分，將依觀光旅館業管理規則第 9 條等相關規定辦理。
- (十三)第 1 期 A、B 棟營運時，其員工及後場動線係由東側之 4M 道路進出，該期之員工使用相關設施則位於 B 棟地下室，將補充圖面說明。
- (十四)本案 A、B、C 棟客房係規劃分離式空調系統，其他公共設施及餐飲空間則以中央空調搭配熱泵系統。

玖、決議事項：

- 一、本案申請變更後之設計建蔽率 36.19%、容積率 111.92%，小於原核准之設計建蔽率 36.64%、容積率 119.44

- %，其亦未涉及擴增基地範圍、面積、房間總數，依行政院環境保護署書面意見，非屬認定標準第 31 條第 1 項第 14 款規定之興建或擴建，免實施環境影響評估。
- 二、本案分期興建、分期營運部分，應依觀光旅館業管理規則第 9 條等相關規定辦理。
 - 三、本籌設變更申請案，經審查符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定，原則同意變更，請申請單位確依審查委員之意見修正建築設計圖說及書面資料等，俟修正資料送本局審查後，據以核發變更設計同意函，前開審查如有必要時得再另召開會議進行審查。
 - 四、有關涉及建管、消防、衛生、安全管理及環保等事項，均請依各該主管機關法令規定辦理。

拾、散會：上午（11 時 30 分）。